

LT-PLAN BT.
Tatabánya, Tátra u. 1/A
2804 Tatabánya, Pf. 406.

Tel: 30/277-0081
Fax: 34/511-146
E-mail: lt.plan@citromail.hu

Munkaszám: 1/2012

TATA VÁROS

(Kakas utcai Gksz-HF övezet)

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK

MÓDOSÍTÁSA - 2012

Tervező: László Tibor okl. építészmérnök
TT-1 / 11-0086

A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA

TERVI ELŐZMÉNYEK

Tata város szabályozási tervét és helyi építési szabályzatát, a TÉSZ-t a 38/2005. (XII.6.) sz. rendelettel hagyta jóvá az Önkormányzat. Azóta erre, a jelenleg tervezés alá vont övezetre módosítás nem történt.

A Város képviselő testülete a 41/2012. (II.16.) sz. határozatával kezdeményezte a szabályozás módosítását, egyben meghatározott tartalmi kérdéseket is a szabályozásra vonatkozóan.

A HELYZET ISMERTETÉSE

Tata kül- és belterületének határán, a Tata - Mocska - Komárom út (Kakas utca) mellett a 0149/5 hrsz. telken van a Pannon Lézer Műhely Kft. telephelye.

Jelenleg egy fejpületben és a hozzáépített gyártócsarnokban folyik a termelés, de már folyamatban van a gyártócsarnok bővítése, és következő ütemként építési engedéllyel rendelkeznek egy lényegesen nagyobb csarnoképület építésére a jelenleg hatályos szabályozási paramétereken belül maradván.

A fejlesztés során beleütközött a tulajdonos és a tervező abba a problémába, hogy a technológia daruzott csarnokot igényelne, ezért a meglévő engedélyezett épületnél jelentősen nagyobb csarnokot kell tervezni és építeni. A hasznos belmagasságot meg kell növelni a daruszerkezet és a daruhíd magasságával, és ezek alatt és felett a szükséges biztonsági légtérrel, ami több méternyi plusz belmagasságot igényel. A tervező viszont nem kaphat építési engedélyt a daruzott csarnokra a szabályozási paraméterek miatt.

A Pannon Lézer Műhely Kft. nemzetközi szinten is jól prosperáló vállalkozás, amely a gazdasági nehézségek ellenére jelentős fejlesztést célzott meg, tehát érdemes megvizsgálni, hogy a szabályozás módosításával hogyan lehet segíteni a fejlesztési szándékok megvalósítását.

A SZABÁLYOZÁS VIZSGÁLATA

A szabályozási tervek 7.2 és 7.4 számú tervlapjain található a 0149/5 hrsz. telek. A 0151/1 hrsz. országos mellékútról közelíthető meg és a 0150 hrsz. közútról, mely a belterület határán húzódik. Az országos mellékút szabályozási szélessége miatt a telek utcafrontján út-telek szélesítés miatt a szabályozási vonal levág egy 7 m-es sávot, majd egy 30 m-es véderdő sávot jelöl ki.

A beépítésre szánt terület Gksz-HF övezeti jelölést kapott. A 38/2005. (XII.6.) sz. TÉSZ rendelet 5. melléklet T3.1 táblázata tartalmazza a Gksz területek építési paramétereit. Itt Gksz-HF övezet nincs, csak Gksz-HF-Sz vagy Gksz-HF-In.

Eddig a Gksz-HF-Sz övezet előírásait illetve az illeszkedés előírásait vettük figyelembe, mely a 4. pontban a következő paramétersorral szerepel:

Gksz- HF-Sz 2000 m² / Sz / K,25 / 4,5-5,0 / 35 %

A tárgyalt Gksz területtel szemben, az állami közút túloldalán Gmü mezőgazdasági üzem terület van. A Gmü területek építési paramétereit a TÉSZ 5. melléklet T3.3 táblázat tartalmazza, és itt minden Gmü övezetben a megengedett építménymagasság 9 m, és nem 5 m, mint a szemközti telken.

SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT

A mai technológiai igényeket figyelembe véve (daruzott csarnok) adtunk javaslatot az építménymagasságra, mely az épületarányokat tekintve városképileg is elfogadható. A szabályozási paraméterek meghatározásával, a szerkezeti- és szabályozási terv áttevése nélkül kívánjuk az építési szabályzatot módosítani.

A rendelet módosítás alapját a 41/2012. (II.16.) sz. határozat 1. pontja képezi.

A TÉSZ 5. melléklet T3.1 táblázat kiegészítésével, új építési övezet (Gksz-HF-3) beiktatásával biztosítható a technológiailag szükséges max. 10 m-es építménymagasság. A beépítés mértékeként pedig a tatai hasonló övezetek átlagát, az OTÉK maximum felét, azaz 30%-ot javasoljuk 35 %-os zöldfelület biztosítása mellett, mely a tatai átlagnál magasabb és az OTÉK minimum 175%-a.

Ezzel az új paramétersor:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
	övezet jele	Megengedett legkisebb telekméret [m ²]	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség [%]	Megengedett építménymagasság [m]		Legkisebb zöldfelület [%]	Szintterületi mutató	Megjegyzés
					legkisebb	legnagyobb			
29.	Gksz-HF-3	3 000	SZ	30	-	10	35	0,6	

A módosítást kezdeményező határozat 2. pontjában további meghatározásokat javasolnak a szabályozás kiegészítésére:

1. - környezetterhelési határérték,
2. - felhasználás kizárólagossága, korlátozása,
3. - beültetési kötelezettség.

1. Környezetterhelési határérték

Bár a 253/1997. (XII.20.) OTÉK rendelet 7. § (3) 7. pontjában az áll, hogy meg kell határozni a környezetterhelési határértékeket, de az OTÉK hivatalos ÉTK kiadványa rögtön utal is a környezetvédelem általános szabályairól szóló 1995. évi LI/1. törvényre, melynek 89. § (3) bekezdése kimondja, hogy "A határértékeket a miniszter - az érdekelt miniszterekkel együttesen kiadott rendeletben, vagy rendeletben meghatározott esetekben a környezetvédelmi hatóság állapítja meg.

Ezek a rendeletek igen szép számmal meg is születtek, és alkalmazásban vannak. Éppen ezért a jogszabály szerkesztés szabályaira való tekintettel az önkormányzat helyi szabályozási rendelete nem tartalmazhat magasabb jogszabályi rendelkezéseket, illetve nem rendelkezhet az illetékességi körén kívül eső ügyekben.

Rendelet szabályozza azt is, hogy az önkormányzatok milyen környezetvédelmi feladatokban illetékesek, ezeket környezetvédelmi programban és jogszabályban határozhatják meg, de nem a helyi építési szabályzatban.

A mi esetünkben működő üzemről van szó, ahol az építési engedélyezési eljárás részeként a környezetvédelmi hatóság volt illetékes az ott folyó tevékenység emissziós-
imissziós értékeit elbírálni, és a fejlesztés során ez ismételten megtörtént, hiszen a telephely fejlesztésre érvényes építési engedéllyel rendelkeznek, környezetvédelmi hatósági hozzájárulással.

Az OTÉK módosításának tervezete most fog a kormány elé kerülni, ebben a tervezetben a környezetvédelmi határérték megállapítását az OTÉK-ból már törölték.

2. Felhasználás kizárólagossága, korlátozása

Az OTÉK lehetővé teszi, hogy a szabályozás tartalmazza egy-egy építési övezetre a felhasználás kizárólagosságát vagy korlátozását indokolt esetben, de akkor arra a felhasználásra máshol kell kijelölni területet.

A terület jelenleg a Komáromi úton kapcsolódik az országos közút-hálózatra. A Komáromi út mentén lakóterület található, melyre nézve elkerülendő a közúti teherforgalom jelentős bővítése. A tervezett funkciónak nincs jelentős teherforgalom-vonzata. A szabályzat-tervezet korlátozza azon gazdasági tevékenységi célú építmények létesítését, melynek tehergépjármű-forgalma jelentős zavaró hatást gyakorol a Komáromi út menti lakóterületre.

3. Beültetési kötelezettség

Ebben a kérdésben a hatályos szabályozási terv nagyon is körültekintő volt. Az országos mellékút felől 30 m széles véderdő sávot szabályozott ki, a tervezett lakóterület felől 20 m széles beültetési kötelezettséget jelölt a telekhatáron. Ez akkor is kötelező érvényű, ha a HÉSZ-ben nem szerepel. Csak a mezőgazdasági terület felől nincs ilyen védelem betervezve, ez kiegészíthető a rendeletben az építési hely meghatározásával. A rendelet tervezetben tettünk erre javaslatot, külön meghatározva az oldal- és hátsókert méretét az övezeten belüli telekhatárok és az övezeti határon lévő telekhatárok mentén.